



SANTOS

FARMACIAS EN VENTA
www.farmaciasenventa.es

Estudio de viabilidad de farmacia en venta

Jesús Santos

629 50 75 22

Fecha del estudio 21/02/2018

Es muy mejorable
Cercana a Sevilla
Tiene un sitio muy bueno

Ventas anuales	1.100.000 €		
Ventas Seguridad Social	770.000 €	70%	
Ventas libres	330.000 €	30%	
PRECIO PEDIDO:	2.500.000 €	Coef. pedido	
		2,0	
PRECIO ESTUDIADO:			
FONDO DE COMERCIO	2.100.000 €		
LOCAL	200.000 €	1,9	M2 local
EXISTENCIAS	100.000 €	coeficiente	160
TOTAL	2.400.000 €	estudiado	

UN PLANTEAMIENTO BANCARIO DE LA OPERACIÓN PODRÍA SER:

EFFECTIVO QUE APORTARÍA ESTE COMPRADOR	400.000 €	
FINANCIACIÓN BANCARIA	2.182.413 €	
El préstamo del banco, como máximo, es el 80% del Fondo de Comercio de la farmacia, que son		1.680.000 €
Este comprador tendría que hipotecar bienes inmuebles propios tasados en		428.016 €
Tipo de interés fijo estudiado	2%	
Gastos operación, incluidos en el estudio: Gastos bancarios, Notaría, Registro Propiedad, corretaje, impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.		182.413 €
Por lo general, todos los gastos no sobrepasan el diez por ciento del precio de la farmacia.		

RENDIMIENTO DEL NEGOCIO:

Beneficio bruto anual sobre ventas de esta farmacia	363.000 €	33,00%
Nóminas del personal	- 70.000 €	-6,36%
Gastos varios (aproximados)	- 178.469 €	-16,22%
Con amortizaciones fiscales para el comprador, el IRPF es	- €	0,00%

Los gastos varios de una farmacia son: créditos bancarios en vigor, cuotas Colegio Farmacéuticos, gestoría, luz, agua, teléfonos fijo y móvil, impuestos municipales, descuentos de la Seguridad Social,...

De estos gastos varios, corresponden unos 133.469 € a las hipotecas bancarias que se piden para comprar esta farmacia, con el tipo de interés estudiado.

Beneficio neto anual 114.531 € 10,41%
Beneficio neto mensual 9.544 €

Éste sería el beneficio neto de esta farmacia, después de impuestos, si no se mejorase en nada.

Un negocio es muy bueno cuando, si se comprase al contado, se amortizase contablemente en 10 años o menos.

Si esta farmacia se comprase al contado se amortizaría contablemente en 8,5 años.

$$\text{Rentabilidad con deuda} = \frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión} - \text{Deuda}}$$

La rentabilidad con deuda es un **91%**

$$\text{Rentabilidad sin deuda} = \frac{\text{Beneficio Bruto}}{\text{Inversión}}$$

La rentabilidad sin deuda es un **14%**

Ebitda de esta farmacia (beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones) = **23%**

Este estudio le ayudará a tomar una importante decisión: la compra de esta farmacia

Listado de farmacias en venta en: www.farmaciasenventa.es